PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

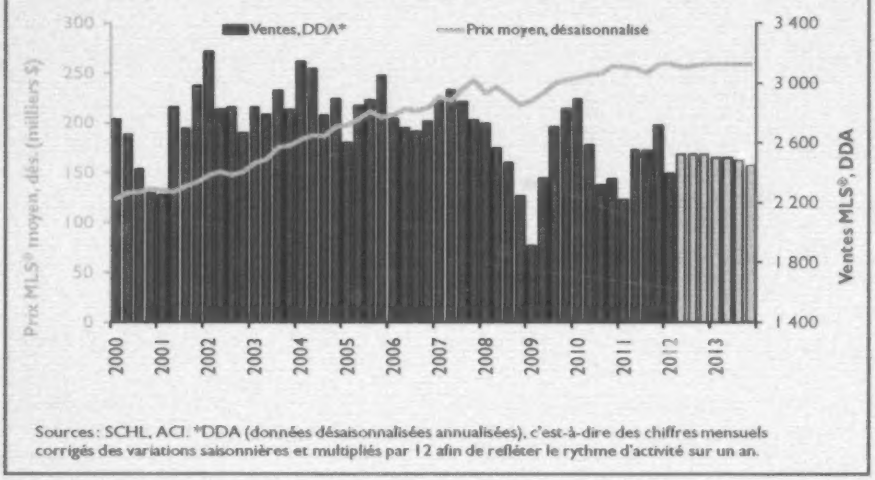
Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants

- Les ventes de logements existants diminueront légèrement en 2012 et 2013
- Le prix des habitations à Peterborough restera plutôt stable au cours des deux prochaines années
- Les mises en chantier d'habitations augmenteront en 2012 et 2013, et la production de maisons individuelles va s'accélérer
- On s'attend à une baisse du taux de chômage au cours des deux prochaines années

Figure 1

Repli du marché de la revente



Sources : SCHL, ACI. *DDA (données désaisonnalisées annualisées), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes et les prix resteront stables

Une croissance marquée de l'emploi depuis la fin de 2011 stimulera les ventes dans la première moitié de 2012 et jusqu'en 2013. Il faut en général compter six à neuf mois avant qu'une amélioration de l'emploi se traduise par une hausse des ventes. Le marché de l'emploi et les taux hypothécaires vont se stabiliser en 2013, et les ventes commenceront à se replier plus tard au cours de l'année. Le volume moyen des transactions restera presque inchangé en 2012 par rapport à 2011 et reculera légèrement en 2013. Les accédants à la propriété entreront sur le marché moins fréquemment en raison du ralentissement de la croissance de l'emploi et de la diminution de l'abordabilité des habitations. Le report de la décision d'achat sera un des facteurs de la baisse du taux d'inoccupation sur le marché locatif, en 2012 et en 2013. Les migrants d'âge mûr recherchant des logements plus abordables que ceux que leur offraient les régions voisines du Grand Toronto et de Durham continueront d'alimenter la demande. Leur décision d'achat tend à être influencée plutôt par les prix, qui augmenteront modérément au cours des deux prochaines années. Le resserrement des conditions du marché des prêts hypothécaires a peu d'effet sur les migrants d'âge mûr, qui ont généralement accumulé un avoir propre foncier leur permettant de faire une mise de fonds importante.

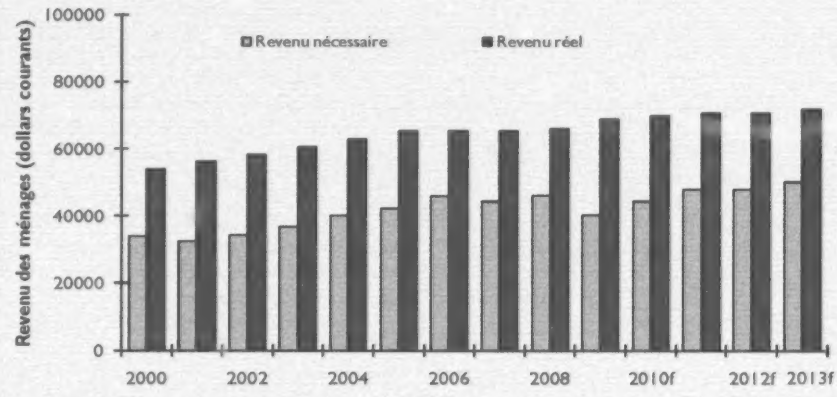
Du côté de l'offre, les propriétaires seront moins enclins à mettre leur logement en vente au cours des deux prochaines années. L'activité des acheteurs déjà propriétaires ralentira puisque la croissance modérée des prix, conjuguée à des taux hypothécaires plus élevés, rendra plus difficile l'acquisition d'un logement d'un cran supérieur. Le marché immobilier de Peterborough n'a pas connu le même renchérissement des prix et le même volume des ventes, plus forts que prévu, relevés dans certaines RMR de l'Ontario au premier trimestre de 2012. Peterborough devrait donc connaître, pendant le restant de l'année et en 2013, un moins grand réajustement des prix et des ventes comparativement à ces régions.

Le nombre de ventes et celui des inscriptions diminueront de façon plus ou moins proportionnée, et le marché de Peterborough restera équilibré. Résultat, les prix augmenteront modérément pendant les deux prochaines années.

Le revenu nécessaire[1] pour assumer les charges de remboursement hypothécaire a progressé à un rythme plus rapide que le revenu réel au cours de chacune des années de 2009 à 2011. Des prix plus élevés ont contribué à une hausse du revenu nécessaire, alors que les salaires ont monté à un taux relativement lent. En 2012, le coût des habitations ne changera pas, car le revenu nécessaire et le revenu réel croîtront tous deux à un taux modéré. Les prix vont se niveler et on ne s'attend pas à ce que les taux hypothécaires augmentent cette année, de sorte que le revenu

Figure 2

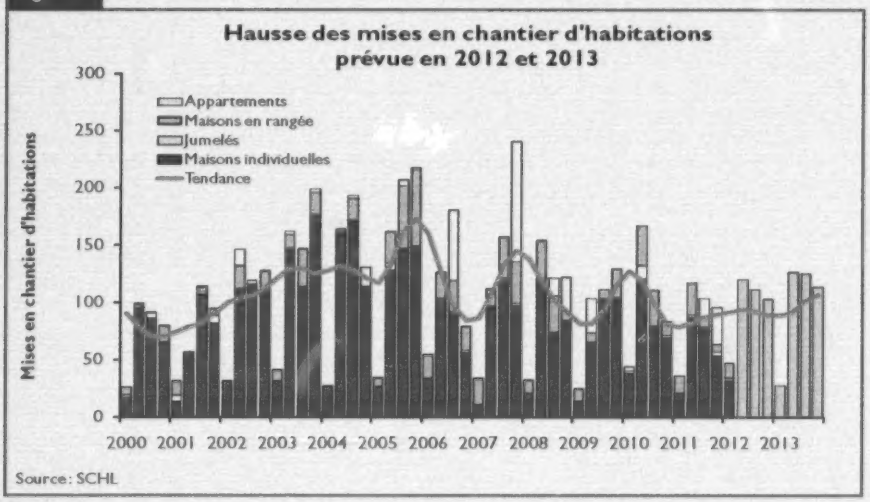
Revenu nécessaire et revenu réel pour l'achat d'un logement moyen



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 3



nécessaire se stabilisera tandis que les salaires, au mieux, stagneront. Le revenu nécessaire progressera plus rapidement que le revenu réel en 2013, année où l'on s'attend à une montée des taux hypothécaires.

Marché du neuf

Hausse des mises en chantier d'habitations prévue en 2012 et 2013

On s'attend à une hausse des mises en chantier de logements dans la RMR de Peterborough en 2012 et 2013, en raison d'un redressement de l'emploi et d'un accroissement de la population. La hausse se manifestera principalement dans le segment des maisons individuelles, qui représenteront plus des deux tiers des mises en chantier totales. Une détérioration de l'emploi de 2008 à 2010 a pesé sur la construction de maisons individuelles à prix élevé. Le prix moyen des habitations neuves a suivi une tendance à la baisse plus prononcée que leur prix médian, signe que les constructeurs se sont ajustés à la demande du marché. Ils se sont plutôt tournés vers la création de lotissements à haute densité, composés de maisons individuelles et de logements en rangée plus abordables. Une augmentation de la production de ces unités individuelles, moins spacieuses et moins chères, aura lieu au cours des deux prochaines années, car les revenus n'ont progressé que modérément depuis le redémarrage de l'emploi.

L'expansion démographique est l'un des principaux facteurs stimulant les mises en chantier d'habitations. À Peterborough, elle résulte de la migration nette, puisque le taux d'accroissement naturel (soit l'excédent des naissances sur les décès) est négatif. On s'attend, au cours des deux prochaines années, à une hausse des mises en chantier d'habitations provoquée par le solde migratoire en forte progression que connaît la RMR de Peterborough depuis 2010. Comme la taille des ménages est relativement faible à Peterborough, le volume actuel de mises en chantier d'habitations correspond d'assez près à la croissance de la population. On s'attend à ce que l'emploi s'améliore en 2012, puis baisse légèrement en 2013. En conséquence, on ne prévoit pas d'autre augmentation de la migration; celle-ci devrait plutôt se maintenir à son niveau élevé actuel.

Économie locale

Le taux de chômage devrait diminuer en 2012 et 2013

En 2012, l'emploi progressera vigoureusement et la population active dépassera la moyenne historique à Peterborough. Les travailleurs sans emploi ayant cessé d'en chercher un nouveau en raison de la faiblesse de l'économie seront encouragés à se remettre à la recherche d'un travail. La plupart des postes vacants seront pourvus cette année, ce qui créera une détente sur le marché du travail en 2013. L'emploi restera tout de même à un niveau qu'on n'avait pas vu depuis la période d'avant le ralentissement économique. En 2013, le taux de chômage tombera sous 9 % pour la première fois en trois ans.

Depuis le début de 2011, l'emploi dans le secteur de la fabrication de biens est orienté en hausse, ce qui cadre avec le rebond de l'industrie automobile des États-Unis, dans laquelle travaillent de nombreux résidents de Peterborough. L'emploi dans le secteur de la fabrication de biens restera vigoureux, mais la croissance du marché du travail pendant les deux prochaines années proviendra plutôt du secteur des services. En effet, ces dernières années, la RMR de Peterborough a

attiré plus de nouveaux arrivants âgés de 45 à 64 ans que tous les autres groupes d'âge. Or, une population d'âge mûr a besoin de plus de services médicaux et sociaux. La tendance à la hausse que suit le secteur des services depuis le quatrième trimestre de 2011 se poursuivra donc pendant le restant de 2012.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Printemps 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 458	2 537	2 507	2 500	-0,3	2 480	-0,8
Nouvelles inscriptions MLS®	4 578	5 032	5 043	4 850	-3,8	4 980	2,7
Prix MLS® moyen ($)	236 637	249 763	254 605	258 000	1,3	260 000	0,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	286	306	239	260	8,8	280	7,7
Logements collectifs	85	98	112	110	-1,8	110	0,0
Jumelés	0	16	6	4	-33,3	10	150,0
Maisons en rangée	55	78	58	88	51,7	70	-20,5
Appartements	30	4	48	30	-37,5	30	0,0
Tous types de logement confondus	371	404	351	370	5,4	390	5,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	348 765	313 278	330 749	336 000	1,6	325 000	-3,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,1	2,4	3,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,0	4,1	3,5	3,0	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	875	890	899	910	-	930	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	59 200	57 200	57 700	56 450	-2,2	55 800	-1,2
Croissance de l'emploi (%)	-6,3	-3,4	0,9	-	-	-	-
Taux de chômage (%)	7,5	9,7	9,4	9,8	-	9,7	-
Migration nette	331	964	962	400	-58,4	490	22,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®),
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65718_2012_B01